

4. Financiële analyse

4.1. Uitgangspunten basisberekening

Zoals aangegeven is voor de financiële analyse gebruik gemaakt van het standaard rekenmodel van OPP BV. In dit rekenmodel zijn eerst de uitgangspunten, kostenramingen en opbrengsten zoals door OPP BV geanalyseerd (zie hoofdstuk 2) uit de rapportages van bbn adviseurs en Rigo (zie hoofdstuk 3) ingebracht.

Deze gegevens leiden tot een grondexploitatie met een tekort op startwaarde (1-1-2005) van € 37.428.082,==. Hoewel OPP BV, rekening houdt met hogere kosten is de geringe afwijking ten opzichte van het resultaat wat bbn adviseurs berekent met name veroorzaakt door de door RIGO ingeschatte marktkansen, met name waar het betreft de opbrengsten in de functie wonen. Verder verwacht RIGO een aanzienlijk grotere markt voor het realiseren van hotels. Uitgangspunt daarbij is echter wel dat het concept van Wellness goed en stevig in "de markt gezet" kan/zal worden. Daarom is er in de berekeningen een post opgenomen voor acquisitie en PR.

Voor de exploitatieberekening is uitgegaan van de situatie, zoals deze is vastgelegd in het Ruimtelijk functioneel plan Middenboulevard Zandvoort, de berekeningen van bbn adviseurs (voor zover daarover geen opmerking is gemaakt in hoofdstuk 2) en de marktanalyse opgesteld door RIGO (een en ander zoals verwoord in hoofdstuk 3 van deze rapportage).

De volgende parameters zijn gehanteerd voor de basisberekening:

Kostenstijging per jaar	2,5%
Opbrengstenstijging per jaar	2,5%
Renteverlies	6%
Rentewinst	6%

4.2. Programma en opbrengsten

De kosten en opbrengsten van de rapportage van bbn adviseurs en het marktonderzoek van Rigo zijn door ons geanalyseerd en gecombineerd tot een nieuw programma voor het plangebied. Deze benadering is wezenlijk anders dan de uitgangspunten waarvan bbn adviseurs in haar opdracht uit moest gaan. Bbn Adviseurs heeft het programma op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden meegekregen, terwijl de OPP-benadering uitgaat van de marktpotenties.

Op basis van de eerder genoemde rapportages komen wij tot het onderstaande programma met opbrengsten.

Tabel 4.1.

Programma OPP bv		
Functie	Aantal/BVO;GVO	Grond opbrengsten in €/m ² BVO cq. €/stuk
woningen I	38	30000
GVO	5397	
Woningen II	312	103000
GVO	51395	
Retail	4900	700
Horeca	1622	700
Zakelijk	1225	220
Wellness	10415	150
Casino	2270	250
Hotel	10000	225
Overig	4485	150

Voor wat betreft de woningen (appartementen) zijn wij in de bovenstaande tabel uitgegaan van de onderstaande verdeling in categorieën:

- 10 % goedkope koopwoningen (woningen I);
- 50 % duurdere koop;
- 40 % topsegment.

De bovenstaande verhouding resulteert in haalbare grondopbrengsten van € 30.000.- voor de woningen I en een gemiddelde grondopbrengst van € 103.000 voor de duurdere koopwoningen en de woningen in het topsegment (woningen II).

4.3. De planning van de basisberekening

Voor de basisberekening zijn wij uitgegaan van de planning van de deelgebieden zoals door bbn adviseurs is aangegeven. Hieronder staat de planning gepresenteerd.

Tabel 4.2.

Plannen	2007		2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016	
	h1	h2	h1	h2	h1	h2	h1	h2	h1	h2	h1	h2	h1	h2	h1	h2	h1	h2	h1	h2
Deelplan 1.1.																				
Deelplan 2.1.																				
Deelplan 3.1.a.																				
Deelplan 3.1.b.																				
Deelplan 4.1.																				
Deelplan 5.1.																				
Deelplan 6.1.																				
Deelplan 7.1.																				
Deelplan 8.1.																				

Planning basisberekening

4.4. Afwijkende kosten

Zoals we aangegeven hebben in hoofdstuk 2 zijn er ons inziens een aantal kostenposten die in de berekeningen van OPP BV bijgesteld dienen te worden. Voor de overzichtelijkheid hebben wij deze kosten onderstaand in tabelvorm gepresenteerd.

Tabel 4.3.

Uitgangspunten kosten		
Omschrijving	Benadering bbn adviseurs	Benadering OPP BV
Verwervingskosten	3%	5%
Verwerving samengestelde panden	Gelijk aan waarde enkelvoudig pand	De verwerving van de samengevoegde panden wordt verhoogd met een bedrag ter grootte van 50% van de oorspronkelijke waarde van een enkelvoudig pand.
Aankoop moment	2 jaar voor bouwrijp maken, incl. tijdelijk verhuuropbrengsten	2 jaar voor bouwrijp maken; géén opbrengsten tijdelijk verhuur
Organisatie- en administratiekosten	0	2 % van de Civieltechnische kosten
PR & Acquisitie	0	3 % van opbrengsten

4.5. Uitkomsten basisberekening

De uitkomsten van de grondexploitatieberekeningen in het rekenmodel van OPP BV zijn op basis van de uitgangspunten in 4.4. voor het omschreven pakket projecten als volgt samengevat:

Tabel 4.4.

Omschrijving kosten	Bedrag in €	Omschrijving opbrengsten	Bedrag in €
Verwerving en reeds gemaakte kosten	50.688.689,==	Woningbouw type I	1.140.002,==
Bouwrijp maken openbaar	5.177.151,==	Woningbouw vrije sector	32.136.002,==
Woonrijp maken openbaar	9.699.201,==	Bijzondere bebouwing	65.250,==
Onderhoud openbaar	790.895,==	Wellness/Hotel/Casino	5.430.032,==
Staartkosten	2.350.087,==	Kantoren	269.502,==
Overig, V&T, organisatie e.d.	4.795.976,==	Winkels	3.430.002,==
PR & Acquisitie	1.292.349,==	Overig	607.502,==
Garantiefonds	7.879.075,==	Bijdragen	
Kostenstijgingen	8.698.858,==	Subsidies	
Renteverlies	54.556.470,==	Opbrengststijgingen	6.938.419,==
Positief Saldo		Rentewinst	20.575.336,==
		Negatief saldo	75.336.704,==
Totaal	145.928.751,==	Totaal	145.928.751,==

De berekening is uitgevoerd met de zogenaamde eindwaardemethodiek. Het resultaat van de eindwaarde berekening wordt weergegeven in de bovenstaande tabel zijnde, een negatief saldo ofwel een tekort van € 75.336.704,==. Het tekort op de startdatum, waarbij uitgegaan wordt van een start per 01-01-05, is € 37.428.082,==.

4.6. Uitgangspunten aangepaste basisberekening

Hoewel de basisberekening duidelijk maakt dat het financiële resultaat van het RFP zeer negatief is, wordt een aangepaste berekening uitgevoerd. Deze berekening gaat uit van een planning, waarbij eerst de financieel haalbare deelgebieden worden uitgevoerd en vervolgens zo mogelijk de financieel niet haalbare plannen. Dit overigens met uitzondering van deelgebied 3.1.a. omdat het naar onze mening goed is om de strategie van "werken vanuit de polen" te handhaven. Daarnaast wordt de looptijd van de uitvoering van de verschillende deelgebieden verkort, waarmee de negatieve rentecomponent verlaagd kan worden. Voor de berekeningen worden verder dezelfde uitgangspunten als in de basisberekening gehanteerd. Deze benadering heeft een plannings- en planorganisatierisico in zich. De gehanteerde planning is hieronder aangegeven.

Tabel 4.5

Plannen	2007		2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018	
	H1	H2	H1	H2	H1	H2	H1	H2	H1	H2	H1	H2	H1	H2	H1	H2	H1	H2	H1	H2	H1	H2	H1	H2
Deelplan 1.1.																								
Deelplan 2.1.																								
Deelplan 3.1.a.																								
Deelplan 3.1.b.																								
Deelplan 4.1.																								
Deelplan 5.1.																								
Deelplan 6.1.																								
Deelplan 7.1.																								
Deelplan 8.1.																								

Planning verkorte looptijd per deelplan

4.7. Uitkomsten aangepaste basisberekening

De planning zoals aangegeven in paragraaf 4.6. leidt tot de onderstaande kosten en opbrengsten.

Tabel 4.6.

Omschrijving kosten	Bedrag in €	Omschrijving opbrengsten	Bedrag in €
Verwerving en reeds gemaakte kosten	50.688.689,==	Woningbouw type I	1.140.002,==
Bouwrijp maken openbaar	5.177.151,==	Woningbouw vrije sector	32.136.002,==
Woonrijp maken openbaar	9.699.201,==	Bijzondere bebouwing	65.250,==
Onderhoud openbaar	790.895,==	Wellness/Hotel/Casino	5.430.032,==
Staartkosten	2.350.087,==	Kantoren	269.502,==
Overig, V&T, organisatie e.d.	4.795.976,==	Winkels	3.430.002,==
PR & Acquisitie	1.292.349,==	Overig	607.502,==
Garantiefonds	7.879.075,==	Bijdragen	
Kostenstijgingen	16.288.627,==	Subsidies	
Renteverlies	57.936.823,==	Opbrengststijgingen	9.381.918,==
		Rentewinst	26.894.462,==
Positief Saldo		Negatief saldo	77.544.203,==
Totaal	156.898.873,==	Totaal	156.898.873,==

De berekening is wederom gebaseerd op de eindwaardemethodiek en de contante waarde op de startdatum – waarbij uitgegaan wordt van een start per 1-1-2005 is € 32.346.157,==.

Om voor de plannen een positief saldo op startwaarde te krijgen is voorwaarde externe bronnen (subsidies, rioolfonds enz.) van opbrengsten te vinden. In beginsel zou een bedrag ter grootte van het tekort op startwaarde op de datum waarop de startwaarde is bepaald, beschikbaar moeten zijn. Dit bedrag zou dan tegen het tegen het gehanteerde (opbrengst) percentage moeten kunnen renderen.

Omdat de datum van de berekende startwaarde inmiddels is verstreken hebben wij de benodigde externe bedragen per deelgebied bepaald behorende bij een reële planning die daarvoor mogelijk is. De hoogte van die externe inkomsten en het moment van ontvangen daarvan hebben wij hieronder aangegeven.

Tabel 4.7.

Deelgebied	Benodigde externe bedrag	Jaar ontvangst
Deelgebied 1.1.	Ca. € 6.500.000,==	2012
Deelgebied 2.1.	---	---
Deelgebied 3.1.a.	Ca. € 2.000.000,==	2006
Deelgebied 3.1.b.	Ca. € 7.100.000,==	2010
Deelgebied 4.1.	Ca. € 19.700.000,==	2014
Deelgebied 5.1.	Ca. € 7.000.000,==	2013
Deelgebied 6.1.	Ca. € 3.400.000,==	2011
Deelgebied 7.1.	---	---
Deelgebied 8.1.	Ca € 8.500.000,==	2014

Zoals aangegeven zijn wij van mening dat diverse externe bronnen moeten worden gevonden om de plannen mogelijk te maken. Door bbn adviseurs is in januari 2004 een quickscan van de relevante subsidieregelingen gemaakt, waarnaar hier kortheidshalve wordt verwezen²³. Uit de quickscan mag geconcludeerd worden dat er zowel op internationaal-, nationaal- en regionaal niveau relevante subsidieregelingen zijn die aangesproken kunnen worden. Met name op het gebied van toerisme, cultuur en watermanagement zijn op internationale schaal subsidiebronnen beschikbaar, waarvan het RFP Middenboulevard zou kunnen profiteren.

Op nationaal en regionaal zijn de infrastructuurfondsen, het IPSV en ISV van belang. De verbetering van de bereikbaarheid de parkeerinfrastructuur en daarmee ook de verbetering van de leefbaarheid en de vergroting van de stedelijke kwaliteit bieden hiervoor goede handvatten. Met name de aandacht voor de openbare ruimte, parkeren, zorgvuldig ruimtegebruik, functiemenging en duurzaamheid van het RFP scoren hierbij hoog.

Daarnaast zijn de fondsen gericht op economische versterking, toerisme en dergelijke van belang en bieden goede mogelijkheden om de plannen financieel te ondersteunen.

4.8. *Risicoanalyses op de aangepaste basisberekening (pakketanalyse)*

Op een aantal aspecten zijn gevoeligheidsanalyses uitgevoerd op de aangepaste basisberekening.

De risico's die samenhangen met de ontwikkeling hebben in belangrijke mate te maken met de markt. De uitgifteprijs en het uitgiftetempo zijn zaken die meer of minder gunstig dan verondersteld kunnen verlopen. Hierop is een aantal analyses uitgevoerd.

Naast de risico's die samenhangen met de markt, is een risicoanalyse uitgevoerd waarbij de kosten voor bouw- en woonrijpmaken van de deelgebieden is gevarieerd.

In alle analyses is er steeds van uitgegaan dat er tussentijds geen winstuitkering plaatsvindt.

In onderstaande tabel zijn de uitkomsten van de gevoeligheids- of risicoanalyses samengevat. De zes analyses betreffen:

1. Lagere verkoopprijs van 5% t.o.v de aangepaste basisberekening;
2. Hogere verkoopprijs van 5.% t.o.v. de aangepaste basisberekening;
3. 10% hogere kosten voor bouw/woonrijpmaken t.o.v. de aangepaste basisberekening;
4. 10% lagere kosten voor bouw/woonrijpmaken t.o.v. de aangepaste basisberekening;
5. Verhoging van het aantal woningen tot 475 in de aangepaste basisberekening;
6. Verhoging van het aantal woningen tot 700 in de aangepaste basisberekening.

Dit heeft de onderstaande resultaten op de contante waarde (per 1-1-2005) opgeleverd:

Tabel 4.8.

Omschrijving analyse	Contante waarde per 1-1-2005 in €
5 % lagere verkoopprijs	- € 34.014.009,==
5 % hogere verkoopprijs	- € 30.744.351,==
10 % hogere kosten voor Bouw en woonrijp	- € 34.010.102,==
10 % lagere kosten voor Bouw en woonrijp	- € 30.682.212,==
Verhogen aantal woningen tot 475 woningen	- € 23.613.165,==
Verhogen aantal woningen tot 700 woningen	- € 7.646.336,==

²³ Middenboulevard Zandvoort, "Quickscan Relevante subsidieregelingen, werknummer bbn 4075 januari 2004.